

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN PERMATA ABADI
TERHADAP KONSUMEN SETELAH PERJANJIAN JUAL BELI
DI KABUPATEN TEGAL**

T E S I S

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Untuk Memperoleh Derajat Sarjana S-2**

**Program Studi
MAGISTER KENOTARIATAN**

Oleh :

**RATNA KUSWATI, SH
B4B 003 137**

Pembimbing Utama :

H. ACHMAD BUSRO, SH. MHUM



**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

T E S I S

TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN PERMATA ABADI TERHADAP KONSUMEN SETELAH PERJANJIAN JUAL BELI DI KABUPATEN TEGAL

Disusun Oleh :

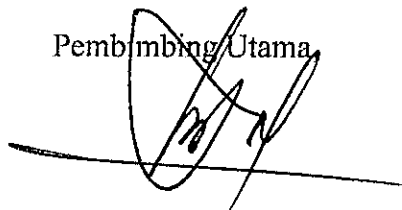
RATNA KUSWATI, SH
B4B 003 137

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 24 Agustus 2005
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Mengetahui

Tanggal :

Pembimbing Utama



H. Achmad Busro, SH. MHum
NIP. 130 606 004

Ketua Program Studi,



Mulyadi, S.H, M.S.
NIP : 130529429

KATA PENGANTAR

Dalam kesempatan ini, Penulis ingin memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena atas berkat rahmat-Nya Penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul : **TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN PERMATA ABADI TERHADAP KONSUMEN SETELAH PERJANJIAN JUAL BELI DI KABUPATEN TEGAL** sebagai persayaratan untuk menyelesaikan study pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Selanjutnya Penulis ingin menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, MSc, selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Prof. Dr. dr. Suharyo Hadisaputro sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak Mulyadi, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Yunanto, SH. MHum., selaku Sekretaris Program Bidang Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak Budi Ispriyarso, SH. MHum., selaku Sekretaris Program Bidang Keuangan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak H. Achmad Busro, SH, MHum selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada Penulis dalam penyusunan karya ilmiah ini sehingga dapat selesai tepat pada waktunya.
7. Bapak Akhmad Khalimi, SE Direktur PT. Dikha Abadi dan Para Stafnya.

8. Bapak / Ibu Dosen Penguji tesis yang penuh kesabaran dan meluangkan waktu untuk memberikan perbaikan dan penyempurnaan pada karya ilmiah ini.
9. Seluruh staf Pengajar dan staf karyawan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
10. Para Responden di Perumahan Permata Abadi Kabupaten Tegal yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberi keterangan kepada Penulis.
11. Orangtuaku dan saudara-saudaraku tersayang yang telah mendorong dan memotivasi Penulis untuk menyelesaikan pendidikan.
12. Seluruh teman-teman angkatan 2003 yang tidak dapat kusebutkan satu persatu.

Harapan Penulis berharap agar jasa mereka mendapat balasan dari Allah SWT dengan balasan yang setimpal. Amin.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini jauh dari sempurna, sehingga perbaikan yang bersifat penyempurnaan sangat penulis harapkan dan akan Penulis terima dengan senang hati.

Semarang, 16 Agustus 2005

Penulis

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, Agustus 2005

Penulis

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN PERMATA ABADI TERHADAP KONSUMEN SETELAH PERJANJIAN JUAL BELI DI KABUPATEN TEGAL

Sebagai perumahan baru di Kota Tegal, Perumahan Permata Abadi melakukan promosi berupa janji pengembang PT. Dikha Abadi untuk menanggung seluruh kerusakan yang terjadi pada rumah yang dibeli konsumen selama 6 (enam) bulan pertama setelah konsumen menerima rumah dari pengembang.

Setelah konsumen menerima rumah untuk selanjutnya mengalami kerusakan disebabkan struktur tanah yang berasal dari rawa-rawa dan buruknya bahan bangunan, pengembang hanya memperbaiki beberapa kerusakan besar yang melibatkan kepentingan konsumen perumahan secara keseluruhan dan mengabaikan tuntutan konsumen pribadi yang mengalami kerusakan di sekitar rumah.

Tuntutan konsumen dilakukan dengan berbagai upaya yang seluruhnya diabaikan pengembang hingga batas akhir promosi sehingga menjadi bahan telaah hukum untuk menganalisis tanggungjawab pengembang terhadap konsumen dalam hal ini.

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan yang diatur dalam KUH Perdata dimana untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, subyek hukum disyaratkan sepakat dan cakap sedangkan obyek hukum harus tertentu dan halal. Perjanjian terlaksana dengan penyerahan / pemberian obyek hukum, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang disebut 'prestasi' yang akibat tidak dilaksanakannya prestasi disebut 'wanprestasi' yang dapat berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, atas wanprestasi tersebut debitur dapat dikenakan hukuman berupa membayar kerugian yang diderita kreditur / ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko atau membayar biaya perkara.

Salah satu bentuk perjanjian adalah jual beli yang merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dapat dilaksanakan secara tunai / *cash* atau kredit / *mencicil*.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yang bersifat deskriptif analitis sehingga penelitian ini akan dapat menggambarkan, memaparkan dan mengungkapkan bagaimana sesungguhnya tanggung jawab pengembang Perumahan Permata Abadi terhadap konsumen di Kabupaten Tegal.

Berdasarkan penelitian, penyelesaian masalah ini oleh perusahaan adalah dengan menghentikan promosi dan memperbaiki seluruh kerusakan di rumah-rumah konsumen sesuai janji Pengembang dengan membentuk tim-tim khusus dibawah pengawasan Kepala Proyek dan Pengawas Proyek yang bertanggungjawab langsung pada Direktur.

ABSTRACT

THE RESPONSIBILITY OF PERMATA ABADI DEVELOPER TO THE CUSTOMER AFTER TRANSACTION AGREEMENT AT TEGAL REGENCY

As a new housing At Tegal City, Permata Abadi Developer promote the promise of PT. Dikha Abadi Developer to guarantee all the damage of the house bought by the customer for the first 6 (six) months after the house was handed over from developer.

The customer receive the house have damage because of land structure of swamp and the bad of building, but developer only repaired some damages that include the housing customer interest generally and ignore the customer interest personality that having damage surround the house.

Customer demands are through by various ways that completely ignores by developer till the end of promotion. It became law study material to analyze the responsibility of developer to their customer.

Agreement is one of engane sources arranged by KUH Perdata which for legally agreement refers to Article 1320 KUH Perdata, law subject requisite unanimously and capable. On the other hand, law subject should be certain and legal. Agreement done by hand over law object, do or do not do something called "performance" and do not do performance called "less performance", can be do not do something that already promissed will be done, do what promised but as promised, do what promised but late or do something, that refer to agreement, should not done. Based on that less performance, debtor can be burned by punishment in kind of payment the creditor loss, agreement cancellation, risk transfer or case payment.

One of agreement form is transaction that is an agreement with one party engange itself to give property right of thing, and the other pay on the promise price. Transaction can be done on cash or credit / installment.

This research used judicial empiric approach analytical descriptively to describe, explain, and explore how the responsible of Permata Abadi Developer to the customer at Tegal Regency actually.

Besad on research, the company problem solution is by stopping promotion and repairing all the damage at the customer's houses according to developer's promise by forming special team under Project Chief and Project Controller, who directly responsible to the Director.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Pernyataan	v
Abstrak	vi
Abstract	vii
Daftar isi	viii
 BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan Penelitian	5
E. Sistematika Penulisan Tesis	5
 BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian	7
1. Pengertian Perjanjian	7
2. Syarat Sahnya Perjanjian	7
3. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah	12
4. Pelaksanaan Perjanjian	12
5. Wanprestasi	12
6. Keadaan Memaksa (<i>Overmacht</i>)	15

7. Hapusnya Perjanjian	16
B. Kredit	19
1. Arti Kredit	19
2. Unsur-unsur Kredit	19
3. Tujuan Kredit	20
4. Fungsi Kredit	20
5. Jaminan Kredit	21
6. Bunga Kredit	22
C. Perjanjian Kredit	23
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	23
2. Bentuk Perjanjian Kredit	24
3. Lahirnya Perjanjian Kredit	24
D. Jual Beli	24
1. Pengertian	24
2. Kewajiban Para Pihak	25
3. Sifat.....	25
4. Objek	25
5. Harga	26
6. Resiko	26
7. Terjadinya Perjanjian Jual Beli	26
E. Jual Beli Hak Atas Tanah	27
1. Subjek	27
2. Objek	31

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Pengertian	33
B. Metode Pendekatan	34
C. Spesifikasi Penelitian	34
D. Lokasi Penelitian	34
E. Populasi dan Sampel	35
F. Jenis Dan Sumber Data	36
G. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian	39
H. Pengolahan dan Analisis Data	39

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Lokasi Penelitian Perumahan Permata Abadi	42
B. Tanggungjawab Pengembang Terhadap Konsumen Setelah Jual Beli Kredit	52
C. Upaya Pengembang Agar Tidak terjadi Tuntutan Oleh Konsumen	61
D. Upaya Pengembang Dalam Menyelesaikan Tuntutan Konsumen	64

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	69
B. Saran-saran	69

DAFTAR PUSTAKA	71
----------------------	----

LAMPIRAN-LAMPIRAN	74
-------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya, setiap warga negara Indonesia dijamin haknya oleh Undang-Undang Dasar 1945 antara lain hak untuk hidup sejahtera sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 hasil amandemen :

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan¹

Adanya hak untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat kini diwujudkan melalui timbulnya berbagai usaha di bidang pembangunan dan pengembangan hunian yang menawarkan pada masyarakat rumah dengan berbagai fasilitas umum yang lengkap dengan berbagai kemudahan dengan beragam harga yang ditawarkan.

Masyarakat dalam perkembangannya seiring dengan banyaknya perusahaan pengembang dapat menentukan bagaimana lingkungan rumah yang diinginkannya sesuai dengan gaya hidup dan lingkungan konsumen sehingga timbul perumahan mewah sampai sangat sederhana bahkan ada perusahaan yang menawarkan perumahan campuran karena dalam kawasan yang sama ada rumah mewah dan rumah sederhana.

¹ Undang-Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen dan Proses Amandemen UUD 1945 Secara Lengkap, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.

Selain rumah, cara pelunasan dan pembayaran rumah pun beragam, yang umumnya dalam jangka waktu panjang tertentu sebagaimana disepakati perusahaan pengembang dan konsumen.

Konsumen umumnya menghendaki jangka waktu yang panjang untuk melunasi harga tanah dan rumah umumnya disebabkan karena tidak memiliki dana sejumlah harga tanah dan rumah atau memiliki dana namun memilih untuk dijadikan modal atau untuk ditabung.

Jangka waktu pelunasan yang panjang menimbulkan masalah bagi Pengembang mengingat Pengembang membutuhkan dana segar untuk membangun rumah dan membeli tanah demi kelangsungan usahanya sehingga untuk memenuhi kebutuhan Pengembang tersebut digunakan jasa perbankan sebagai lembaga pembiayaan yang menjembatani kepentingan Pengembang dan konsumen.

Hubungan konsumen yang akan membeli tanah beserta rumah melalui Pengembang umumnya dimulai dengan ditandatanganinya pengikatan jual beli yang disertai pembayaran sejumlah uang tertentu sebagai uang muka dan tanda jadi dimana Pengembang - bila rumah belum dibangun, akan memulai pembangunan rumah di atas tanah yang telah dipilih oleh konsumen.

Setelah konsumen menyetujui untuk membeli rumah di Perumahan Permata Abadi, apabila konsumen memiliki uang yang cukup maka konsumen akan membayar harga rumah secara tunai, namun umumnya konsumen memilih cara kredit dengan angsuran antara 5 sampai 15 tahun yang ditawarkan pengembang. Untuk konsumen yang membayar harga rumah secara bertahap (kredit), maka

melalui kerja sama Pengembang dengan Bank Tabungan Negara Kabupaten Tegal maka konsumen dapat mengikat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dan mengikat rumah dan tanah dengan Hak Tanggungan pada bank untuk selanjutnya dapat melakukan pembayaran secara berkala pada bank.

Selama jangka waktu kredit berlangsung, rumah yang menjadi objek Hak Tanggungan antara konsumen dan bank sudah menjadi tanggung jawab konsumen / pemilik rumah untuk memelihara dan merawatnya, namun dalam rangka promosi penjualan rumah di Perumahan Permata Abadi yang diselenggarakan Pengembang sejak tanggal 1 Januari 2005 sampai dengan 31 Juli 2005, tanggung jawab atas kerusakan rumah selama 6 (enam) bulan pertama (bulan Januari sampai Juli) menjadi tanggung jawab Pengembang untuk memperbaikinya sepanjang konsumen tidak melakukan renovasi baik sebagian atau seluruhnya terhadap rumah bersangkutan.

Konsumen yang menyambut baik bulan promosi tersebut semula merasa gembira namun selanjutnya merasa kecewa karena terhadap kerusakan-kerusakan yang mereka alami, Pengembang hanya berjanji untuk memperbaiki, namun tidak juga kunjung diperbaiki sehingga mengakibatkan beberapa konsumen memanggil tukang lainnya atau memperbaiki sendiri kerusakan tersebut namun ada juga konsumen yang membiarkan saja kerusakan tersebut.²

Berdasarkan uraian tersebut, menurut hemat penulis penting untuk mengetahui sampai sejauh mana tanggung jawab Pengembang terhadap rumah-

² Wawancara dengan 20 orang responden Perumahan Permata Abadi di Tegal, tanggal 5, 6 dan 7 Juli 2005.

rumah yang sudah terjual oleh Pengembang namun belum lunas harga seluruhnya karena sedang terikat dengan perjanjian kredit pada bank, sehingga penulis berkeinginan untuk menyusun tesis yang berjudul :

"TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN PERMATA ABADI TERHADAP KONSUMEN SETELAH PERJANJIAN JUAL BELI DI KABUPATEN TEGAL"

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah tanggung jawab Pengembang terhadap konsumen setelah perjanjian jual beli ?
2. Apakah upaya Pengembang agar tidak terjadi tuntutan oleh konsumen ?
3. Bagaimana upaya Pengembang dalam menyelesaikan tuntutan konsumen ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tanggung jawab Pengembang terhadap konsumen setelah perjanjian jual beli.
2. Untuk mengetahui upaya Pengembang agar tidak terjadi tuntutan oleh konsumen.
3. Untuk mengetahui upaya Pengembang dalam menyelesaikan tuntutan konsumen.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perjanjian yang berhubungan dengan jual beli rumah dan tanah dengan pelunasan berkala / kredit.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi tentang hubungan antara pengembang dan konsumen dalam perjanjian jual beli tanah dan rumah.

E. Sistematika Penulisan Tesis

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisannya sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN, berisi tentang uraian latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, berisi tentang Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian, Kredit, Perjanjian Kredit, Jual Beli, Jual Beli Hak Atas Tanah.

BAB III : METODE PENELITIAN, yang menjelaskan dan menguraikan tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, teknik penelitian, teknik sampling, jenis dan sumber data, dan pengolahan serta analisis data.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN, merupakan bab yang berisikan Tanggung jawab Pengembang terhadap konsumen setelah perjanjian jual beli, Upaya Pengembang agar tidak terjadi tuntutan oleh konsumen dan Upaya Pengembang dalam menyelesaikan tuntutan konsumen.

BAB V : PENUTUP, berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertai pula saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan definisi Perjanjian sebagai :

... suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih.

Istilah 'perjanjian' merupakan terjemahan dari bahasa Belanda '*overeenkomst*' yang artinya setuju atau sepakat. Namun para sarjana tidak seragam dalam menterjemahkan *overeenkomst* dimana :

- R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam KUH Perdata menterjemahkan dengan "Perjanjian".
- Utrecht dalam pengantar Dalam Hukum Indonesia menterjemahkan dengan "Perjanjian".
- Achmad Ichsan dalam buku Hukum Perdata IB menterjemahkan dengan "Persetujuan".¹

sehingga dalam literatur hukum di Indonesia umumnya menggunakan istilah "Perjanjian" sebagai salah satu sumber Perikatan (*verbinten*is) sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Mengenai syarat sahnya perjanjian diatur oleh Pasal 1320 KUH perdata yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

¹ R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1979, hal. 1.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

"Sepakat" ialah kecocokan antara kehendak / kemauan kedua belah pihak yang akan mengadakan perjanjian.²

Mengenai kapan 'sepakat' antara kedua belah pihak terjadi, belum ada kata sepakat diantara para sarjana disebabkan dalam praktek apa yang dinyatakan seseorang itu belum tentu sesuai dengan kehendaknya, terutama apabila kehendak seseorang dinyatakan secara tidak langsung.

Untuk menentukan kapan 'sepakat' terjadi, para sarjana menyelesaikannya dengan mengemukakan berbagai teori, antara lain :

- Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Menurut teori ini, jika seseorang mengemukakan sesuatu pernyataan yang berbeda dengan apa yang dikehendaki, maka yang bersangkutan tidak terikat pada apa yang dinyatakannya tersebut.

- Teori Pernyataan (*Verklaringstheorie*)

Menurut teori ini, kebutuhan masyarakat menghendaki bahwa kita dapat berpegang kepada apa yang dinyatakan tanpa menghiraukan apakah yang dinyatakan itu sesuai dengan kehendak masing-masing atau tidak.

- Teori Kepercayaan (*Vertrouwenstheorie*)

Berdasarkan teori ini, kata sepakat terjadi jika ada kepercayaan yang secara objektif dapat dipercaya.

² R.M. Suryodiningrat, Asas-asas Hukum Perikatan, Tarsito, Bandung, 1985, hal. 86.

- Teori Ucapan (*Uitingstheorie*)

Menurut teori ini, sepakat terjadi pada saat orang yang menerima penawaran telah menyiapkan surat jawaban bahwa ia menyetujui penawaran tersebut.

- Teori Pengiriman (*Verzendingstheorie*)

Terjadi sepakat adalah pada saat dikirimkannya surat jawaban.

- Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*)

Sepakat menurut teori ini terjadi setelah orang yang menawarkan bahwa penawarannya disetujui.

- Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*)

Berdasarkan teori ini, sepakat terjadi pada saat diterimanya surat jawaban penerimaan penawaran oleh orang yang menawarkan.³

Sepakat tidak terjadi apabila diberikan seseorang dalam keadaan khilaf atau karena adanya paksaan dan penipuan.

- Khilaf / Sesat / Keliru

Khilaf terjadi bila kehendak seseorang pada waktu membuat perjanjian dipengaruhi oleh kesan / pandangan yang palsu.⁴

Kekhilafan dapat mengenai orangnya atau mengenai obyek perjanjian.⁵

³ R. Setiawan, *Op. cit.*, hal. 57.

⁴ *Ibid.*, hal. 60.

⁵ R. M. Suryodiningrat, *Op. cit.*, hal. 99.

- Paksaan dan Penipuan

Pasal 1324 KUH Perdata mendefinisikan 'paksa' sebagai perbuatan yang menakutkan seseorang yang berfikir sehat dan menimbulkan ketakutan kepadanya, bahwa dirinya atau harta bendanya terancam bahaya kerugian yang besar dan yang segera akan menjadi kenyataan.

Tentang penipuan, Pasal 1328 KUH Perdata mensyaratkan adanya tipu muslihat selain kebohongan.

b. Cakap untuk membuat perjanjian

KUH Perdata menentukan siapa-siapa pihak yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dalam Pasal 1330, sehingga berdasarkan pasal tersebut, yang dapat membuat perjanjian adalah :

- Orang-orang yang sudah dewasa

Menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, usia kedewasaan diterapkan untuk pria / wanita 18 tahun atau sebelum itu sudah pernah melangsungkan perkawinan.

- Mereka yang tidak berada dibawah pengampuan

Berdasarkan Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, seorang istri termasuk golongan orang yang mampu melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan suami.

c. Suatu hal tertentu

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan bahwa salah satu syarat sah perjanjian adalah obyek tertentu. Syarat mana ditegaskan oleh Pasal 1333

KUH Perdata yang mensyaratkan bahwa tidak hanya obyek harus tertentu syaratnya, tetapi meliputi juga benda-benda yang jumlahnya pada saat dibuat perjanjian belum ditentukan, asal jumlah itu kemudian ditentukan atau dihitung.

Pasal 1332 KUH Perdata menetapkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat dijadikan obyek perjanjian.

Pasal 1334 KUH Perdata menyatakan bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian.

KUH Perdata melarang pelepasan hak atas warisan yang pewarisnya belum meninggal (Pasal 1334 ayat 2) dan penghibahan barang yang belum ada (Pasal 1667).

d. Suatu sebab / *causa* yang halal

Sebab adalah tujuan daripada perjanjian. ⁶ Hal mana berbeda dengan motif yang merupakan alasan yang mendorong bathin seseorang untuk melakukan sesuatu hal. ⁷

Sah atau tidaknya suatu *causa* perjanjian ditentukan pada saat perjanjian dibuat. ⁸

⁶ R. Setiawan, Op. cit., hal. 62.

⁷ R.M. Suryodiningrat, Op. cit., hal. 110.

⁸ Putusan HR. 6 Januari 1922, dari R. Setiawan, Loc. cit.

3. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah perjanjian yang mengikat dan akibat hukum dari adanya perjanjian ini adalah :

- a. Para pihak menjadi terikat pada isi perjanjian dan juga kepatutan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1338, 1339 dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- b. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- c. Kreditur dapat minta pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur (Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)⁹

4. Pelaksanaan Perjanjian

Berdasarkan macam hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu :

- a. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.¹⁰

yang disebut 'prestasi'.

5. Wanprestasi

a. Syarat Tuntutan Wanprestasi

Pasal 1243 KUH Perdata mewajibkan debitur untuk membayar gantirugi, biaya, bunga bila ia tidak berprestasi (wanprestasi) setelah ia dinyatakan lalai oleh kreditor tetap tidak melaksanakan perjanjian atau

⁹ Hardijan Rusli, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993, hal. 105.

¹⁰ R. Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1990, hal. 36.

bilamana debitor tidak melaksanakan prestasi dalam tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Berdasarkan hal tersebut, maka kreditor dapat menuntut debitor untuk membayar ganti rugi, biaya dan bunga apabila kreditor dapat membuktikan bahwa :

- Ada perjanjian.
- Debitor tidak melaksanakan perjanjian atau wanprestasi.
- Debitor telah dinyatakan lalai.
- Kreditor menderita kerugian karena debitor wanprestasi.¹¹

b. Bentuk-bentuk Wanprestasi

Ada 4 bentuk wanprestasi yaitu :

- Debitor tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹²

c. Bentuk-bentuk kerugian kreditor dan ganti rugi

Ada dua jenis kerugian yaitu :

- Kerugian yang sungguh-sungguh diderita

Merupakan kerugian yang sungguh-sungguh diderita oleh kreditor karena debitor wanprestasi.

¹¹ R.M. Suryodiningrat, Op. cit., hal. 24.

¹² R. Subekti, Op. cit., hal. 45.

- Kerugian berupa kehilangan keuntungan

Merupakan kerugian berupa kehilangan keuntungan yang diderita oleh kreditor akibat debitor wanprestasi.

Bentuk ganti rugi yang dapat dituntut kepada debitor apabila wanprestasi adalah :

- Ganti Biaya

Biaya yang dimaksud adalah biaya akta otentik yang telah dikeluarkan kreditor dalam perjanjian.

- Ganti Bunga

Apabila untuk merealisasikan perjanjian kreditor menggunakan uang pinjaman dari pihak lain, maka bunga yang dibebankan pada kreditor harus dibayar oleh debitor yang akibat wanprestasinya mengakibatkan kreditor mengalami kerugian.

Ada 3 jenis bunga :

- Bunga konvensional

Adalah bunga yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

- Bunga moratoir

Adalah bunga yang dibayar oleh debitor kepada kreditor, dihitung sejak ia dinyatakan lalai melaksanakan kewajibannya untuk membayar sejumlah uang tertentu sampai saat pembayaran lunas jumlah uang tersebut kepada kreditor.

- Bunga Kompensatoir

Ialah bunga yang harus dibayar oleh debitor kepada kreditor yang harus meminjam uang kepada orang lain untuk membayar barang yang harganya telah naik oleh sebab debitor wanprestasi.¹³

6. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

a. Pengertian Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu perjanjian dibuat. Kesemuanya itu sebelum debitur lalai untuk memenuhi prestasinya pada saat timbulnya keadaan tersebut.¹⁴

b. Akibat Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Keadaan memaksa menghentikan bekerjanya perjanjian dan menimbulkan berbagai akibat, antara lain :

- kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi.
- debitur tidak dapat dinyatakan lalai dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi.
- resiko tidak beralih kepada debitor.
- kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada perjanjian timbal balik.¹⁵

¹³ *Ibid.*, hal. 30.

¹⁴ R. Setiawan, *Op. cit.*, hal. 27.

¹⁵ *Ibid.*, hal. 28.

c. Teori-teori Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Ada 2 teori mengenai keadaan memaksa yaitu teori obyektif dan teori subyektif .

- Teori Obyektif

Menurut teori ini, debitor dapat menggunakan keadaan memaksa sebagai alasan tidak berprestasi jika prestasi tidak mungkin bagi setiap orang.

- Teori Subyektif

Berdasarkan teori ini, terdapat keadaan memaksa jika debitor yang bersangkutan mengingat keadaan pribadi daripada debitor tidak dapat memenuhi prestasinya.¹⁶

d. Saat Terjadinya Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Keadaan / peristiwa yang menimbulkan Keadaan memaksa harus terjadi setelah perjanjian dibuat.¹⁷

7. Hapusnya Perikatan

Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan. Cara-cara tersebut adalah :

¹⁶ R. M. Suryodiningrat, *Op. cit.*, hal. 35.

¹⁷ *Ibid.*, hal. 37.

a. Pembayaran

Pembayaran adalah setiap pemenuhan perjanjian, jadi tidak hanya berupa penyerahan uang saja, tetapi juga penyerahan barang atau melakukan pekerjaan.

b. Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan atau penyimpanan

Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penyimpanan ialah cara pembayaran untuk menolong debitur dalam hal kreditur tidak mau menerima pembayaran dengan menyimpan uang atau barang disuatu tempat atas tanggungan kreditur. Dengan disimpannya uang atau barang tersebut, debitur telah dianggap membayar secara sah.

c. Pembaharuan hutang (*novasi*)

Pembaharuan hutang (*novasi*) ialah perjanjian baru yang menghapuskan perjanjian lama.

d. Perjumpaan Hutang (*Kompensasi*)

Perjumpaan hutang (*kompensasi*), ialah cara penghapusan perjanjian, dengan jalan memperhitungkan hutang-hutang secara timbal balik antara kreditur dengan debitur.

e. Percampuran hutang.

Percampuran hutang ialah apabila kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul menjadi satu orang. Misalnya : debitur dalam suatu testamen ditunjuk sebagai waris tunggal oleh krediturnya, atau debitur kawin dengan krediturnya dalam persatuan harta kawin.

f. Pembebasan hutang

Pembebasan hutang ialah suatu perjanjian baru di mana kreditur dengan sukarela membebaskan kreditur dari semua kewajiban hutangnya. Misalnya, kreditur dengan sukarela menyerahkan surat perjanjian hutang piutang kepada debitur, maka dapat dianggap sebagai bukti tentang adanya pembebasan hutang.

g. Musnahnya Barang

Musnahnya barang yang terutang, ialah apabila barang yang menjadi obyek perjanjian musnah / habis di luar kesalahan debitur dan sebelum debitur lalai menyerahkannya.

h. Pembatalan perjanjian

Pembatalan perjanjian, adalah menghentikan atau mengakhiri perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian.

i. Berlakunya syarat batal

Berlakunya syarat batal, ialah syarat yang apabila dipenuhi mengakibatkan gugurnya atau hapusnya perjanjiannya.

j. Lewatnya waktu

Lewatnya waktu atau kedaluarsa, ialah dengan lewatnya waktu tertentu dimana setiap orang dibebaskan dari tagihan / tuntutan hukum.

B. Kredit

a. Arti Kredit

Menurut Reymond P. Kent, kredit adalah :

... hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.¹⁸

Sedangkan menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun

1998 tentang Perbankan, kredit adalah :

...penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga ...

b. Unsur-unsur Kredit

Berdasarkan arti kredit, maka dapat disimpulkan bahwa unsur yang terdapat dalam kredit adalah :

- a). kepercayaan :
Yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b). waktu
yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c). degree of risk
yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya.

¹⁸ Reymond P. Kent, Money and Banking dalam Thomas Suyatno, et. al., Dasar-dasar Perkreditan, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hal. 12.

- d). prestasi
yaitu objek kredit yang menyangkut uang.¹⁹

c. Tujuan Kredit

a). Umum

Tujuan kredit secara umum adalah untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

b). Khusus

Tujuan kredit secara khusus adalah :

- turut mensukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan.
- meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
- memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.²⁰

d. Fungsi Kredit

Fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut :

- a). meningkatkan daya guna uang ;
- b). meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang ;
- c). meningkatkan daya guna dan peredaran barang ;
- d). sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi ;
- e). sebagai salah satu alat untuk kegairahan berusaha ;
- f). sebagai salah satu alat untuk pemerataan pendapatan ;
- g). sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.²¹

¹⁹ Thomas Suyatno, et. al., Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

e. Jaminan Kredit

a). Pengertian Jaminan Kredit

Jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.²²

b). Kegunaan Jaminan Kredit

Jaminan kredit berguna untuk :

- memberikan hak-hak kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau persusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
- memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuatu dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.²³

c). Jenis-jenis Jaminan Kredit

Jaminan kredit dapat berupa benda atau perorangan.

1). Jaminan berupa benda (jaminan kebendaan)

Pemberian jaminan kredit berupa benda berarti mengkhususkan suatu bagian dari kekayaan seseorang dan menyediakannya guna pemenuhan atau pembayaran kewajiban seorang debitur. Kekayaan

²² Ibid.

²³ Ibid.

tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri, dapat pula kekayaan orang lain.

Kekayaan dapat berupa benda bergerak, benda tidak bergerak serta benda tidak berwujud.

2). Jaminan Perorangan

Mengenai jaminan perseroangan adalah perjanjian pihak ketiga yang menyanggupi pihak berpiutang (kreditur) untuk menanggung pembayaran suatu utang bila debitur tidak menepati kewajibannya sebagaimana diatur Pasal 1820 KUH Perdata.²⁴

f. Bunga Kredit

1). Jangka Waktu Kredit

Jangka waktu kredit merupakan cerminan dari resiko kredit yang mungkin muncul. Semakin panjang jangka waktu kredit makin tinggi risiko yang mungkin muncul, maka semakin tinggi bunga yang akan dikenakan bank pada debitur dibandingkan kredit jangka pendek.

2). Penentuan Tingkat Bunga Kredit

Penentuan tingkat bunga kredit terhadap nasabah bank, didasarkan pada bagaimana credit rating pemohon kredit menurut penilaian bank.

Nasabah bank berdasarkan hasil analisis kredit dikelompokkan dalam 2 kategori yaitu *prime customer* dan *non prime customer*. Atas

²⁴ Ibid.

dasar tersebut tingkat bunga kredit dibagi menjadi prime rate dan non prime rate.

Prime rate adalah tingkat bunga kredit yang dibebankan pada nasabah-nasabah yang dikelompokkan sebagai nasabah utama seperti multinational corporation, joint venture company serta perusahaan dalam negeri berkaliber tinggi. Sedangkan non prime rate adalah tingkat bunga kredit terhadap bukan nasabah utama (*non prime customer*).²⁵

C. Perjanjian Kredit

1. Pengertian

Mengenai perjanjian kredit, para sarjana tidak sependapat, umumnya mengenai pengertian Perjanjian Kredit para sarjana dapat digolongkan dalam 2 kelompok :

- Kelompok Pertama
Menyatakan bahwa perjanjian kredit dan perjanjian-perjanjian uang merupakan satu perjanjian yang bersifat konsensual.
- Kelompok Kedua
Menyebutkan bahwa Perjanjian kredit dan perjanjian-perjanjian uang merupakan dua buah perjanjian-perjanjian yang masing-masing bersifat konsensual dan riil.²⁶

²⁵ *Ibid.*, hal. 103.

²⁶ Ignatius Ridwan Widyadharina, Hukum Sekitar Perjanjian Kredit, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1999, hal. 5.

2. Bentuk Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit dalam praktek perbankan umumnya dalam bentuk yang telah dipersiapkan terlebih dahulu (telah dibakukan) atau dalam bentuk perjanjian standar (*standard contract*).²⁷

Dalam perjanjian standar, isi dan bentuk Perjanjian Kredit telah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak bank, sedangkan pihak pemohon / calon nasabah tinggal menyatakan setuju atau tidak terhadap ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam formulir yang disodorkan padanya.

3. Lahirnya Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit lahir pada saat dilakukan realisasi kredit dimana pihak pemohon kredit dapat melakukan penarikan kredit.²⁸

D. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian

Menurut Prof. Subekti, SH, jual beli adalah :

... suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁹

Sedangkan pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah :

²⁷ Mgs. Edy Putra The'Aman, Kredit perbankan Suatu Tinjauan Yuridis, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal. 32.

²⁸ Ibid., hal. 35.

²⁹ R. Subekti, Op. cit., hal. 79.

...suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

2. Kewajiban Para Pihak

- Penjual

Berkewajiban menyerahkan barang yang dijual

- Pembeli

Berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

3. Sifat

Jual Beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik kepada kedua belah pihak, sedangkan hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan / levering.³⁰

Sedangkan menurut Hukum Adat, Jual Beli sudah terjadi sejak diikuti dengan pencicilannya (Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 3 Juni 1970 Nomor 457 K/Sip/1967).

4. Objek

Menurut Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian.

³⁰ R. Subekti, Aneka Perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung, 1985, hal. 11.

Dengan demikian segala sesuatu yang dapat dijadikan objek jual beli adalah harta benda atau harta kekayaan atau segala sesuatu yang bernilai kekayaan.

5. Harga

Harga jual beli merupakan salah satu hal essensial dalam perjanjian jual beli.

Jual beli dilakukan dengan uang. Sehingga jual beli yang dilakukan tidak dengan uang berada di luar jangkauan perjanjian jual beli, namun perjanjian tukar menukar barang bila dibayar dengan barang yang lain.

6. Resiko

Menurut Pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, resiko atas barang yang dijual tetap berada pada pihak penjual sampai dengan ditimbang, diukur dan dihitung.

Secara umum, selama belum dilever, mengenai barang dari macam apa saja, resiko masih tetap dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang secara yuridis diserahkan kepada pembeli.³¹

7. Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa :

... jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

³¹ Ibid., hal. 28.

Hal mana menunjukkan bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian konsensual, artinya :

... ia sudah dilahirkan sebagai perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.³²

E. Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Subjek

Penjual dan Pembeli adalah subjek jual beli.

- Penjual

• Hak Penjual Untuk Menjual

Yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah dari hak atas tanah tersebut.

Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri tanah tersebut. Namun apabila pemilik sebidang tanah adalah dua orang atau lebih maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah para pemilik secara bersama-sama. Apabila salah satu pihak tidak ikut menjual, maka yang lain tidak berhak menjual.

Jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

³² Ibid., hal. 80.

- **Wewenang Penjual Untuk Menjual**

Yang berwenang untuk menjual suatu bidang tanah adalah orang yang berwenang untuk menjual, antara lain :

- oleh wali bila tanah milik anak dibawah umur.
- harus dilakukan bersama-sama oleh suami isteri bila tanah adalah harta gono gini.
- harus dilakukan oleh pengampu atas izin Pengadilan Negeri bila pemilik berada dibawah pengampuan.
- harus dilakukan oleh Direktur atas persetujuan Dewan Komisaris bila tanah adalah Hak Guna Bangunan milik Perseroan Terbatas.

Apabila jual beli dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, karena walaupun si penjual berhak atas tanah atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Selain dari pada itu Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli tersebut.

- **Penjual Boleh / Tidak Untuk Menjual**

Seorang pemilik tanah walaupun berhak menjual sebidang tanah kemungkinan belum boleh menjual tanah tersebut. Antara lain dalam hal :

- Tanah Pertanian

Pasal 9 Undang-Undang Nomor 56 Prp 1961 melarang menjual tanah pertanian yang menyebabkan sisa tanahnya kurang dari 2 Hektar.

- Tanah Sengketa

Tanah yang masih dalam status sita oleh pengadilan atau sedang digugat, belum boleh dijual.

- Pemilikan Tanah dan Rumah / Bangunan Terpisah

Tanah yang pemilikannya terpisah dengan rumah yang berdiri diatasnya harus dijual bersama-sama.

- Tanah Belum bersertifikat atau Sertifikat Hilang

Pemilik tanah bekas tanah barat atau bekas tanah hak Indonesia yang pernah didaftar sebagai hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria, namun belum bersertifikat atau sertifikatnya hilang, maka pemilik bersangkutan belum boleh menjual tanah, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya lebih dahulu, setelah itu baru boleh menjualnya.

- Penjual bertindak Sendiri / Sebagai Kuasa

Bila penjual bertindak sendiri atau melalui kuasa, maka identitasnya harus jelas.

Apabila penjual (atau pembeli) adalah orang (manusia) maka identitasnya ialah : nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Jika ia perempuan yang bersuami, maka keterangan-keterangan mengenai suami harus ada.

Selanjutnya apabila penjual (atau pembeli) adalah badan hukum, maka identitasnya ialah : nama, bentuk hukum (Perseroan Terbatas, Yayasan, Perusahaan Negara, Perusahaan Jawatan dan

lain-lain), kedudukan, pengurus-pengurusnya berdasarkan akte pendirian / Anggaran Dasar / peraturan perundang-undangan pembentukannya.

Dalam hal penjual / pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa khusus harus menyebut secara tegas untuk menjual tanah.

Bentuk kuasa, harus tertulis. Kuasa minimal dilegalisasi oleh Camat / Notaris / Panitera Pengadilan Negeri / Perwakilan negara di luar negeri. Kuasa lisan / dibawah tangan yang tidak dilegalisasi tidak dapat dijadikan dasar. Karena surat kuasa demikian dapat dengan mudah dipalsukan. Selain itu, surat kuasa harus bermaterai cukup.

- Pembeli

• Pembeli Boleh / Tidak Untuk membeli

Apabila jual beli telah terlaksana, maka tanah akan menjadi hak pembeli. Namun belum tentu pembeli dapat / boleh menjadi subjek (pemegang) hak atas tanah yang dibeli.

Perseroan Terbatas tidak boleh menjadi subjek Hak Milik atas tanah. Karenanya Perseroan Terbatas tidak boleh membeli tanah yang berstatus Hak Milik.

Perseroan Komanditer (CV) tidak boleh menjadi subjek hak atas tanah. Maka CV tidak boleh membeli tanah.

Badan hukum asing tidak boleh menjadi subjek Hak Guna Bangunan. Karena itu ia tidak boleh membeli tanah Hak Guna Bangunan.

Orang asing yang tinggal di Indonesia atau di luar negeri tidak boleh membeli tanah Hak Milik / Hak Guna Bangunan / Hak Guna Usaha, sebab orang asing bukan subjek hak-hak tersebut.

2. Objek

Objek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual.

Terhadap tanah yang bersertifikat, jenis hak dapat dilihat dalam sertifikat (di halaman sampul dalam dan di kolom sebelah kiri diatas buku tanah).

Bagi tanah bekas hak sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku yang belum bersertifikat, jenis hak dapat diketahui dengan mempergunakan ketentuan-ketentuan tentang perubahan hak - hak atas tanah (konversi) yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Umumnya disebut dengan "Bekas Hak Eigendom" atau "Bekas Hak Yasan" atau "Bekas Hak Milik Adat".

Hak Milik, Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan, menurut Undang-Undang Pokok Agraria dapat dialihkan, dapat dijual belikan. Pembatasan yang diatur oleh undang-undang antara lain :

- Hak Milik yang diberikan pada transmigran tidak boleh dijual.
- Tanah Hak Milik yang diwakafkan tidak boleh dijual.

Hak Pakai milik perorangan dapat dijual atau tidak tergantung isi surat penunjukannya (bila diperjanjikan) atau Surat Keputusan Pemberian Haknya (jika diberikan oleh negara).

Walaupun objek jual beli adalah hak atas tanah, namun batas-batas tanah harus jelas agar tidak terjadi keragu-raguan. Bila tanah sudah bersertifikat, maka batas-batas tanah, luas, panjang dan lebarnya sudah jelas ditulis dalam Surat Ukur atau Gambar Situasi. Namun bila tanah belum bersertifikat, maka batas-batas harus dijelaskan oleh penjual kepada pembeli.

Selain hak atas tanah, bangunan dan / tanaman di atas tanah yang bersangkutan turut pula menjadi objek. Dalam hal ini dalam transaksi jual beli harus dijelaskan apakah bangunan dan tanaman diatas tanah turut dijual atau tidak. Bila bangunan dan / tanaman tidak disebutkan dalam akta jual beli maka bangunan / tanaman tidak ikut dijual. Hal tersebut dimungkinkan karena Undang-Undang Pokok Agraria menganut asas pemisahan horisontal.

Menurut asas pemisahan horisontal, hukum tentang tanah berbeda (terpisah) dari hukum bangunan. Hal mana berbeda dengan asas perlekatan yang dicabut Hukum Barat yang menyatakan bahwa hukum tanah sama (melekat) dengan hukum bangunan. Hal mana membawa konsekuensi jika tanah dijual, maka bangunan diatasnya ikut dijual, kecuali diperjanjikan secara lain.³³

³³ Efendi Perangin, Praktek Jual Beli Tanah, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta, 1990, hal. 28.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pengertian

- Penelitian

Adalah suatu kegiatan yang terencana dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidakbenaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada. ¹

- Metodologi

Metodologi berasal dari kata "metodos" dan "logos" yang berarti "jalan ke".

Apabila metodologi ini mengenai penelitian hukum, maka metodologi mempunyai arti :

- Logika dari penelitian hukum.
- Studi terhadap prosedur dan teknik penelitian.
- Suatu sistem dari prosedur dan penelitian. ²

- Metode Penelitian

Adalah cara-cara berfikir dan berbuat, yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian. ³

¹ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Pres, 1984, hal. 42.

² Ibid.

³ Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Riset Sosial, Alumni, Bandung, 1986, hal. 15-16.

B. Metode Pendekatan

Yang dimaksud adalah metode pendekatan yang sekiranya akan diterapkan dalam penelitian.

Dalam tulisan ini metode pendekatan yang akan digunakan adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan tentang jual beli tanah dan rumah. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam kehidupan para praktisi hukum khususnya mengenai tanggung jawab developer terhadap masyarakat Perumahan Permata Abadi yang membeli rumah di Perumahan Permata Abadi Kabupaten Tegal.

C. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan. Biasanya penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survei.⁴

D. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Developer Perumahan di Kabupaten Tegal.

⁴ Irwan Soehartono, Metode Penelitian Sosial Suatu Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial lainnya, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999, hal. 63.

E. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek / subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁵

Populasi dalam penelitian ini terdiri dari :

- Untuk Developer, adalah PT. Dikha Abadi yang berkedudukan di Kabupaten Tegal.
- Untuk masyarakat, adalah warga Perumahan Permata Abadi di Kabupaten Tegal.

2. Teknik Sampling

Teknik sampling yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah secara *purposive sampling*, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu yaitu :

- Direktur PT. Dikha Abadi.
- Pimpinan Proyek dan Pengawas Proyek PT. Dikha Abadi.
- Masyarakat di Perumahan Perumahan Permata Abadi sebanyak 20 (dua puluh) orang.

⁵ Sugiono, Metode Penelitian Administrasi, Alfabeta, Bandung, hal. 57.

F. Jenis Dan Sumber Data

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka.

- Data Primer / Dasar

Adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat.

- Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka.

Pada penelitian hukum, data sekunder mencakup : ⁶

- Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :

- a. Norma (dasar) atau kaidah dasar, yaitu pembukaan UUD 1945.

- b. Peraturan Dasar :

- Batang Tubuh UUD 1945
- Ketetapan-Ketetapan MPR

- c. Peraturan perundang-undangan :

- Undang-Undang dan peraturan yang setaraf
- Peraturan Pemerintah dan peraturan yang setaraf
- Keputusan Presiden dan peraturan yang setaraf
- Keputusan Menteri dan peraturan yang setaraf
- Peraturan-Peraturan Daerah

⁶ Ibid., hal. 52.

d. Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan

Misalnya : Hukum Adat

e. Yurisprudensi

f. Traktat

g. Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku

Misalnya : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

• **Bahan Hukum Sekunder**

Yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

Misalnya : - Rancangan Undang-Undang

- Hasil Penelitian

- Hasil karya dari kalangan hukum.

• **Bahan Hukum Tersier**

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Contohnya : Kamus, Ensiklopedia, Indeks Kumulatif dan lain-lain.

Dalam penelitian ini data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden.

Selanjutnya data yang dibutuhkan adalah data sekunder yang bersumber dari :

a. **Bahan hukum primer**

Yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1523/Sip/1982 tanggal 28 Pebruari 1983.

b. Bahan hukum sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari :

- Buku-buku yang membahas tentang Perikatan
- Buku-buku yang membahas tentang Jual Beli Hak Atas Tanah dan Rumah.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari :

- Kamus Bahasa Indonesia.
- Kamus Hukum.

F. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan dengan cara :

- a. Wawancara baik secara terstruktur maupun tidak terstruktur.

Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan.

- b. Catatan lapangan diperlukan untuk menginventarisir hal-hal baru yang terdapat di lapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan.

Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah penelitian sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.⁷

G. Pengolahan dan Analisa Data

- a. Pengolahan Data

Setelah semua data dapat dikumpulkan dengan metode observasi dan interview, maka dilakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut :⁸

- a. Semua catatan dari buku tulis pertama diedit, yaitu diperiksa dan dibaca sedemikian rupa. Hal-hal yang diragukan kebenarannya atau masih belum jelas, setelah dibandingkan antara yang satu dengan

⁷ S. Nasution, Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif, Tarsito, Bandung, 1992, hal. 9.

⁸ Hilman Hadikusuma, Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 1995, hal. 34.

- yang lain, dilakukan pertanyaan ulang kepada responden yang bersangkutan ;
- b. Kemudian setelah catatan-catatan itu disempurnakan kembali, maka dipindahkan dan ditulis kembali ke dalam buku tulis yang kedua, dengan judul catatan hasil wawancara dari responden. Isi buku tulis kedua ini memuat catatan keterangan menurut nama-nama responden ;
 - c. Selanjutnya setelah kembali dari lapangan, penulis mulai menyusun semua catatan keterangan, dengan membanding-bandingkan antara keterangan yang satu dan yang lain dan mengelompokkannya dan mengklasifikasikan data-data tersebut ke dalam buku ketiga, menurut bidang batas ruang lingkup masalahnya, untuk memudahkan analisis data yang akan disajikan sebagai hasil penelitian lapangan.

b. Analisa Data

Analisa data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁹

Pengertian dianalisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif - induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan-laporan penelitian ilmiah.

⁹ Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 12.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.¹⁰

Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

¹⁰ H.B. Sutopo, Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II, UNS Press, Surakarta, 1988, hal. 37.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Lokasi Penelitian Perumahan Permata Abadi

Perumahan Permata Abadi dibangun oleh Pengembang PT. Dikha Abadi yang berdiri berdasarkan akta notaris Agus Miftah, SH nomor 115 tanggal 31 Maret 2003 dan disahkan sebagai badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor C.11665.HT.01.01.TH.2003.

Kantor Pemasaran Pengembang PT. Dikha Abadi beralamat di Jalan Suta Merta Raya Nomor 8 Komplek Perumahan Permata Abadi Kabupaten Tegal, yang terbuka untuk umum sejak jam 08.00 hingga jam 16.30 WIB dan melayani masyarakat Tegal dan sekitarnya untuk melakukan pembelian rumah tinggal baik yang baru, take over atau over kredit.

Adapun yang menjadi pengurus PT. Dikha Abadi adalah :

- Direktur : Akhmad Khalimi, SE
- Komisaris : Agus Salim

Warja

Komitmen PT. Dikha Abadi dalam membangun rumah di Kabupaten Tegal adalah untuk menyediakan fasilitas perumahan dengan kualitas yang memenuhi syarat untuk kenyamanan konsumen meliputi konsumen semua golongan dan usia sehingga layak menjadi perumahan pilihan bagi warga Tegal dan sekitarnya yang mengutamakan kualitas lingkungan perumahan.

Dalam rangka melaksanakan komitmen perusahaan, PT. Dikha Abadi membangun Perumahan Permata Abadi dan Dhika Pesona Estate di Kabupaten Tegal.

Perumahan Permata Abadi - yang berarti indah dan kekal – dibangun diatas lahan seluas 15 hektar yang terletak di Jalan Slawi – Jatibarang KM. 1 Kabupaten Tegal dan terbagi menjadi beberapa tipe, yaitu :

- Tipe 30/84 sebanyak : 29 unit ;
- Tipe 36/96 sebanyak : 257 unit ;
- Tipe 47/120 sebanyak : 8 unit ;
- Tipe 79/190 sebanyak : 6 unit.

yang dibagi menjadi beberapa blok dan dipisahkan menjadi beberapa jalan, yaitu Jalan Suta Merta I, Jalan Suta Merta II, Jalan Suta Merta III, Jalan Suta Merta IV, Jalan Suta Merta V, Jalan Suta Merta VI, Jalan Suta Merta VII, Jalan Suta Merta VIII, Jalan Suta Merta IX dan Jalan Suta Merta X serta dilengkapi dengan fasilitas umum yang telah ada saat ini adalah musholla dan lapangan olah raga juga beberapa fasilitas umum lainnya yang akan dibangun kemudian.

Perumahan Permata Abadi dibangun dengan sistem campuran, artinya didalam Perumahan tidak dipisahkan antara rumah tipe besar (tipe 70 / 190) dari rumah tipe kecil (tipe 30 / 84), sehingga diharapkan akan terjadi pembauran dalam masyarakat. Adapun tipe yang paling banyak dibangun adalah tipe 30 / 84 sebanyak 29 unit, tipe 36 / 96 sebanyak 257 unit, tipe 47 / 120 sebanyak 8 unit dan tipe 70 / 190 sebanyak 6 unit.

Sampai saat penelitian ini dilaksanakan, jumlah rumah yang sudah dibeli oleh konsumen baik secara tunai maupun kredit adalah sebagai berikut :

- Tipe 30/84 sebanyak : 25 unit ;
- Tipe 36/96 sebanyak : 58 unit ;
- Tipe 47/120 sebanyak : - unit ;
- Tipe 79/190 sebanyak : - unit.

Dalam melaksanakan transaksi jual beli rumah, PT. Dikha Abadi menerima sistem pembayaran tunai (*cash*) atau kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah melalui Bank Tabungan Negara dan Bank Niaga selama 5 – 15 tahun.

Diantara seluruh transaksi yang pernah dilaksanakan oleh PT. Dikha Abadi selama ini, pembayaran secara kredit melalui KPR lebih banyak dipilih oleh konsumen (mencakup 90% dari seluruh transaksi).

Sebelum konsumen memutuskan untuk membeli rumah di Perumahan Permata Abadi, calon konsumen diperlihatkan terlebih dahulu peta lokasi yang memuat lokasi calon rumah yang akan dipilih oleh calon konsumen yang meliputi letak rumah dalam Perumahan secara keseluruhan.

Apabila letak rumah yang diinginkan calon konsumen berada di sudut jalan (antara 2 jalan) yang mengakibatkan ada kelebihan tanah dari standar luas tanah umumnya yang dialokasikan untuk sebuah rumah, maka calon konsumen akan dikenakan harga tambahan seluas kelebihan tanah yang akan diperhitungkan bersama-sama dengan harga rumah.

Selain diperlihatkan letak lokasi rumah secara keseluruhan, calon konsumen diperlihatkan pula pada calon rumah yang dipilih oleh calon

konsumen. Bila rumah telah selesai dibangun, calon konsumen dapat melihat dan memasuki serta memeriksa kelengkapan rumah meliputi tata letak, warna dan fasilitas penunjang seperti kamar tidur, kamar mandi, dapur dan kondisi ventilasi (jendela) dan letak pintu.

Staf Penjualan akan menemani calon konsumen dan menjelaskan karakteristik rumah secara mendetail pada calon konsumen, termasuk tentang pemenuhan kebutuhan air bersih dan listrik.

Calon konsumen dapat meminta waktu untuk mempertimbangkan apakah akan membeli rumah yang bersangkutan atau tidak. Umumnya konsumen diberi waktu 1 minggu sampai 1 bulan untuk mempertimbangkan hal tersebut, bila melewati batas tersebut tanpa ada pemberitahuan dari konsumen, maka rumah yang ditunjuk konsumen akan ditawarkan pada konsumen lainnya.

Bila konsumen telah memutuskan untuk membeli rumah di Perumahan Permata Abadi, maka konsumen wajib memenuhi syarat-syarat umum :

- foto copy bukti diri

Dapat berupa Kartu Tanda Penduduk atau Paspor yang masih berlaku dari calon konsumen, yang apabila telah menikah, termasuk pula bukti diri pasangan.

- foto copy yang menyatakan pekerjaan / penghasilan ;

Bila calon konsumen merupakan karyawan, maka kartu pegawai dan bukti lainnya bahwa calon konsumen mempunyai pekerjaan tetap pada perusahaan atau instansi tertentu dapat menjadi bukti untuk memenuhi syarat bahwa calon konsumen mampu membayar cicilan rumah pada

Pengembang setiap bulan atau menurut jadwal yang diinginkan calon konsumen.

- Perincian penghasilan ;

Untuk mengetahui dengan pasti besarnya penghasilan calon konsumen, umumnya disertakan pula keterangan mengenai perincian penghasilan calon konsumen berupa keterangan pimpinan perusahaan dimana calon konsumen bekerja, sehingga dapat ditentukan kemampuan calon konsumen dalam menyelesaikan cicilan rumah.

- Surat Kuasa Potong Gaji ;

Dalam hal calon konsumen adalah seorang pegawai negeri atau karyawan swasta, maka untuk kelancaran pembayaran cicilan diperlukan surat kuasa untuk memotong gaji karyawan setiap bulannya secara langsung tanpa diperlukan lagi persetujuan dari calon konsumen.

- Foto copy NPWP untuk diatas 50 juta ;

Untuk kredit rumah dengan harga Rp. 50.000.000,- ke atas yaitu untuk rumah tipe 36 / 96, 46 / 120 dan 70 / 190, dibutuhkan pula Nomor Pokok Wajib Pajak dari Kantor Pajak setempat.

- Foto copy Kartu keluarga ;

Kartu Keluarga calon konsumen diperlukan guna menghindari ketidak jelasan asal usul calon konsumen, terutama bagi calon konsumen yang membeli rumah dengan cara kredit.

- Foto suami istri.

Apabila calon konsumen sudah menikah, maka disertakan syarat foto suami atau istri pasangan dibutuhkan guna menghindari rumah ditempati oleh pihak yang tidak bertanggung jawab terhadap rumah.

atau syarat-syarat khusus berdasarkan pekerjaan konsumen meliputi :

a. Pegawai Negeri Sipil :

- Copy KTP suami istri ;
- Copy Kartu Keluarga dan Surat Nikah ;
- Copy SK Pertama dan terakhir ;
- Copy Kartu Pegawai ;
- Slip Gaji.

b. Wiraswasta

- Copy Kartu Keluarga dan Surat Nikah ;
- Copy KTP Suami dan Istri ;
- Copy NPWP ;
- Copy TDP, SIUP ;
- Copy Rekening Koran 3 bulan terakhir ;

c. Profesional

- Copy KTP suami dan istri ;
- Copy Kartu Keluarga dan Surat Nikah ;
- Copy NPWP ;
- Copy Surat Izin Praktek ;

atau secara keseluruhan syarat-syarat khusus tersebut adalah :

Tabel 1. Syarat Khusus KPR Perumahan “Permata Abadi”
Melalui Bank BTN

Persyaratan Khusus	Pegawai	Swasta	Profesional
Copy KTP (Suami & Istri)	v	v	v
Copy Kartu Keluarga (KK) / Surat Nikah	v	v	v
PBB terakhir		v	v
Copy TDP dan SIUP		v	
Copy NPWP		v	v
Slip Gaji / Surat Keterangan penghasilan	v		
Copy Rekening Koran / Tabungan 3 Bulan terakhir	v	v	v

Sumber Data : Pengembang PT. Dikha Abadi

Untuk diserahkan kepada PT. Dikha Abadi dan untuk selanjutnya konsumen mengisi dan menanda tangani :

- Perjanjian Kredit ;
- Pengakuan Hutang serta
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Setelah itu konsumen dapat membayar uang muka kepada Bank Tabungan Negara atau Bank Niaga dan membayar pula biaya proses yang terdiri dari :

- Biaya provisi bank sebesar 1% ;
- Biaya Notaris ;
- Premi Asuransi Kebakaran ;
- Premi Asuransi Jiwa ;
- Biaya Administrasi ;
- Biaya Penilai Barang Jaminan.
- BPHTB ;
- Sertifikat ;

sekaligus membayar Uang Muka dan angsuran pertama.

Besarnya uang muka – termasuk tanda jadi - disesuaikan dengan tipe rumah yang akan dibeli konsumen sebagai berikut :

a. Tanda Jadi

- Tipe 30 / 84 dan 36 / 96 sebesar Rp. 2.000.000,-
- Tipe 47 / 120 dan 70 / 190 sebesar Rp. 5.000.000,-

b. Uang Muka

- Tipe 30/84 sebesar Rp. 9.200.000,-
- Tipe 36/96 sebesar Rp. 11.200.000,-
- Tipe 47/120 sebesar Rp. 20.600.000,-
- Tipe 79/190 sebesar Rp. 32.000.000,-

Konsumen segera dapat menerima kunci rumah dan menempati rumah setelah membayar uang muka serta cicilan pertama secara tunai atau bila melalui sistem potong gaji, setelah gaji dipotong untuk membayar cicilan rumah pertama.¹

Dalam rangka melaksanakan jual beli rumah dengan konsumen, PT. Dikha Abadi bekerja sama dengan Bank Tabungan Negara dan Bank Niaga Kabupaten Tegal sejak tahun 2003.

Kerjasama dengan Bank Tabungan Negara dan Bank Niaga dilaksanakan dalam rangka pengadaan dana segar guna membangun perumahan oleh PT. Dikha Abadi dan pemilikan rumah oleh konsumen, dimana bank bertindak sebagai penyedia dana bagi perusahaan baik dalam membangun perumahan

¹ Wawancara dengan Lilis – Kepala Bagian Pemasaran di Kantor Pemasaran PT. Dikha Abadi Kabupaten Tegal pada tanggal 5 Juli 2005.

maupun sebagai penyedia dana bagi masyarakat yang berniat untuk memperoleh kredit pemilikan rumah.

Setelah konsumen memenuhi seluruh syarat-syarat administrasi yang telah ditentukan oleh PT. Dikha Abadi, maka konsumen menggunakan jasa bank untuk mendapatkan kredit perumahan rumah.

Konsumen untuk hal tersebut akan menandatangani berbagai persyaratan antara lain : Perjanjian Kredit, Pengakuan Hutang dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut maka bank akan melunasi dan membayar harga rumah sesuai tipe yang dibeli oleh konsumen yaitu :

- Tipe 30 / 84 : Rp. 46.000.000,-
- Tipe 36 / 96 : Rp. 56.000.000,-
- Tipe 47 / 120 : Rp. 103.000.000,-
- Tipe 70 / 190 : Rp. 160.000.000,-

kepada PT. Dikha Abadi segera setelah penandatanganan akta Perjanjian Kredit serta melunasi seluruh biaya-biaya yang berhubungan dengan peralihan hak dari Pengembang ke konsumen termasuk pajak-pajak, antara lain Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, biaya pembuatan Sertifikat dan lain-lain, bukti pembayaran mana diserahkan pada konsumen, kecuali Sertifikat.

Dengan ditanda tangannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh konsumen, maka bank akan memasang Hak Tanggungan terhadap tanah dan rumah dan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan

(APHT) dimana objek Hak Tanggungan adalah tanah berikut rumah yang telah dilunasi oleh bank.

Mengenai kepemilikan atas objek Hak Tanggungan, disebutkan dalam Pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa :

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.

Sehingga berdasarkan bunyi Pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pemilik atas rumah dan tanah (obyek Hak Tanggungan) adalah Pihak Pertama (dalam hal ini konsumen).

Dengan demikian, walaupun pembayaran harga tanah dan rumah dilakukan oleh bank namun konsumen tetap merupakan 'pemilik' dari rumah dan tanah yang bersangkutan, sedangkan bank – setelah pendaftaran Hak Tanggungan – menjadi pemegang Hak Tanggungan.

Pengembang – PT. Dikha Abadi – dalam hal ini, segera setelah pelaksanaan jual beli dengan konsumen – berstatus sebagai 'penjual' dan konsumen sebagai 'pembeli', hal mana sesuai dengan makna 'jual beli' yang disebutkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai :

... suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya dengan menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Setelah jual beli terlaksana dan hak milik atas rumah dan tanah beralih dari Pengembang PT. Dikha Abadi kepada konsumen, maka konsumen mengikat perjanjian kredit dengan bank dalam rangka pelunasan harga tanah dan rumah

yang dibeli konsumen dari Pengembang PT. Dikha Abadi dimana sebagai jaminan atas perjanjian kredit tersebut, objek perjanjian kredit – berupa rumah dan tanah - dijadikan jaminan oleh konsumen kepada bank guna pelunasan kredit konsumen kepada bank dalam bentuk Hak Tanggungan, untuk mana konsumen menanda tangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Bank selanjutnya selaku kuasa dari konsumen akan membebankan objek Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan dengan ditanda tangannya Akta Pemberian Hak Tanggungan.

B. Tanggung jawab Pengembang Terhadap Konsumen Setelah Perjanjian Jual Beli

Setelah konsumen menempati rumah, berdasarkan kesepakatan dengan pengembang sebelum jual beli terlaksana, maka mengenai perawatan dan kerusakan rumah pada 6 (enam) bulan pertama menjadi tanggung jawab Pengembang, kecuali setelah penyerahan rumah konsumen langsung merenovasi sebagian atau seluruh konstruksi rumah. ²

Mengenai keterlibatan Pengembang dalam hal ini dibenarkan oleh Direktur Pemasaran PT. Dikha Abadi, karena menurutnya Pengembang sudah selesai tanggung jawabnya dengan penyerahan rumah dan tanah kepada konsumen dan menerima harga penjualan dari bank, namun dalam rangka meningkatkan jumlah transaksi pembelian rumah, maka pengembang memberikan layanan purna jual

² Ibid.

kepada konsumen berupa biaya perbaikan dan perawatan rumah selama 6 (enam) bulan pertama sejak konsumen menempati rumah. ³

Menurut Pri Hadinoto, Pengembang dalam hal ini hanya berwenang sebatas kenyamanan konsumen selama mendiami rumah yang telah 'dibelinya' tersebut, antara lain menyangkut fasilitas rumah seperti air, listrik atau keadaan bangunan termasuk fasilitas sanitasi yang seluruhnya akan diperbaiki oleh Pengembang selama bangunan belum direnovasi oleh pemiliknya, sedangkan apabila telah direnovasi maka tanggung jawab berada pada pemilik rumah sendiri. ⁴

Terhadap pelayanan Pengembang, konsumen yang menjadi responden dalam hal ini menyatakan bahwa rumah mereka tempati cepat mengalami kerusakan karena buruknya mutu bahan bangunan serta areal perumahan yang berasal dari rawa-rawa, dimana kerusakan yang mereka alami adalah :

Tabel 2. Daftar Keluhan Konsumen Perumahan Permata Abadi

No.	Jenis Keluhan Konsumen	Jumlah
1.	Plaster dan dinding retak-retak	3
2.	Atap bocor	4
3.	Toilet rusak	6
4.	Keramik dan lantai pecah	2
5.	Pintu dan / atau jendela rusak	5
	Jumlah	20

Sumber : Wawancara dengan responden di Perumahan Permata Abadi tanggal 5, 6, 7 Juli 2005.

³ Wawancara dengan Bapak Andi, Pengawas Proyek PT. Dikha Abadi di Tegal tanggal 7 Juli 2005.

⁴ Wawancara dengan Bapak Pri Hadinoto, Pimpinan Proyek PT. Dikha Abadi di Tegal tanggal 8 Juli 2005.

Para konsumen dalam menyampaikan keluhan mereka pada Pengembang dilakukan dengan berbagai cara, antara lain :

Tabel 3. Cara Konsumen Menyampaikan Keluhan Pada Pengembang

No.	Cara Menyampaikan Keluhan	Jumlah
1.	Langsung kepada Pengembang	12
2.	Melalui Telepon / HP	5
3.	Melalui orang lain	3
	Jumlah	20

Sumber : Wawancara dengan responden di Perumahan Permata Abadi tanggal 5, 6, 7 Juli 2005.

Konsumen tidak pernah menyampaikan keluhan mereka kepada Pengembang dengan surat atau secara tertulis, karena konsumen beranggapan bahwa tuntutan yang mereka lakukan merupakan masalah kecil dan sepele sehingga tidak perlu dilakukan melalui surat dan konsumen yakin bahwa Pengembang akan memperhatikan tuntutan mereka.⁵

Dalam menyampaikan keluhan / tuntutan tentang rumah yang mereka tempati, dilakukan secara bervariasi dari konsumen yang hanya menyampaikan secara langsung sebanyak 1 (satu) kali, namun ada pula yang menyampaikannya lebih dari 3 (tiga) kali bahkan ada yang lebih dari 5 (lima) kali.

⁵ Wawancara dengan responden di Perumahan Permata Abadi tanggal 5, 6, 7 Juli 2005.

Tabel 4. Frekuensi Konsumen Menyampaikan Keluhan Pada Pengembang

No.	Frekuensi Menyampaikan Keluhan	Jumlah
1.	Hanya 1 (satu) kali	3
2.	Lebih dari 1 (satu) kali, kurang dari 5 (lima) kali	12
3.	Lebih dari 5 (lima) kali	5
	Jumlah	20

Sumber : Wawancara dengan responden di Perumahan Permata Abadi tanggal 5, 6, 7 Juli 2005.

Terhadap seluruh keluhan / tuntutan konsumen yang menjadi responden, tanggapan Pengembang adalah :

Tabel 5. Tanggapan Pengembang Terhadap Tuntutan Konsumen

No.	Tanggapan Pengembang	Jumlah
1.	Memperbaiki sarana yang rusak	5
2.	Janji Memperbaiki	15
	Jumlah	20

Sumber : Wawancara dengan responden di Perumahan Permata Abadi tanggal 5, 6, 7 Juli 2005.

Atas tanggapan Pengembang yang tidak memperbaiki sarana yang rusak, tindakan para konsumen adalah :

Tabel 6. Tindakan Konsumen

No.	Tindakan Konsumen	Jumlah
1.	Memperbaiki dengan biaya sendiri	2
2.	Memperbaiki sendiri / minta tolong tetangga	3
3.	Dibiarkan saja	10
	Jumlah	15

Sumber : Wawancara dengan responden di Perumahan Permata Abadi tanggal 5, 6, 7 Juli 2005.

Menurut Andi, tidak semua kerusakan dapat ditangani oleh Pengembang segera setelah konsumen melaporkan keluhan mereka pada Pengembang karena seluruh tenaga / tukang yang ada sedang dikerahkan untuk membangun Perumahan Dhika Pesona Estate di lokasi yang berbeda. ⁶

Selain ketiadaan tenaga / tukang untuk memperbaiki sarana rusak yang dikeluhkan konsumen, menurut Pri Hadinoto, Pengembang juga tidak memiliki ketersediaan dana yang cukup untuk memperbaiki seluruh sarana yang rusak secara keseluruhan. Sehingga dipilih / difokuskan pada kerusakan yang bersifat umum, seperti kerusakan pada jaringan saluran air yang berinduk pada saluran air sentral atau kerusakan sarana yang bersifat vital seperti kerusakan saluran pembuangan WC atau kamar mandi. ⁷

Menurut Direktur PT. Dikha Abadi, Akhmad Khalimi, SE, Pengembang memberi perhatian yang sama terhadap kerusakan sarana rumah yang dialami konsumen selama 6 (enam) bulan pertama, namun dalam pelaksanaannya Pengembang memberikan prioritas terhadap kerusakan, mana yang perlu ditangani segera dan mana yang tidak, disebabkan keterbatasan tenaga dan dana. ⁸

⁶ Wawancara dengan Andi, Pengawas Proyek PT. Dikha Abadi di Tegal tanggal 7 Juli 2005.

⁷ Wawancara dengan Pri Hadinoto, Pimpinan Proyek PT. Dikha Abadi di Tegal tanggal 8 Juli 2005.

⁸ Wawancara dengan Akhmad Khalimi, SE, Direktur PT. Dikha Abadi di Tegal tanggal 7 Juli 2005.

Apabila suatu keluhan konsumen masuk ke kantor Pengembang, maka bagian yang menerimanya adalah customer service; untuk selanjutnya dilanjutkan pada Pimpinan Proyek. Pimpinan Proyek akan menginstruksikan pada Pengawas Proyek untuk memeriksa laporan konsumen dan menganggarkan biayanya untuk diserahkan pada bagian Perencana Keuangan. Setelah perencana keuangan melakukan perhitungan, maka rencana anggaran diajukan pada Direktur untuk mendapat persetujuan. Selanjutnya apabila Direktur menyetujui maka bendahara perusahaan akan mengeluarkan dana sebesar rencana anggaran yang diserahkan pada Pimpinan Proyek untuk dilaksanakan.⁹

Hak konsumen untuk mendapatkan perbaikan rumah yang telah dibeli oleh konsumen baik secara kredit maupun tunai didasarkan atas penjelasan yang diberikan oleh Bagian Pemasaran Perumahan Permata Abadi pada saat konsumen datang pertama kali untuk mencari informasi tentang rumah di Perumahan Permata Abadi dan pada saat menanda tangani Berita Acara Serah Terima Bangunan Rumah, dimana jangka waktu pemeliharaan selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Berita Acara ditanda tangani baik rumah yang bersangkutan ditempati atau tidak oleh pemilik rumah sepanjang terhadap rumah tersebut konsumen tidak melakukan renovasi sebagian atau seluruhnya.¹⁰

Klausula tersebut oleh Pengembang tidak dituangkan dalam Perjanjian tertulis karena hal tersebut semula dimaksudkan untuk meningkatkan jumlah penjualan rumah kepada konsumen.

⁹ Lilis, Op. cit.

¹⁰ Lilis., Op. cit.

Perjanjian dalam masyarakat dikenal baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Dimana keduanya sama-sama mempunyai kekuatan sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

“Mereka yang membuatnya” dalam hal ini adalah Pengembang Perumahan Permata Abadi yaitu PT. Dikha Abadi dengan konsumen yang membeli rumah di Perumahan Permata Abadi.

Adapun yang diartikan “dibuat secara sah” adalah apabila dibuat dengan memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan oleh undang-undang dalam hal ini adalah Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. suatu hal tertentu ;
4. suatu sebab yang halal.

Janji Pengembang untuk memberikan layanan tambahan pada dasarnya adalah janji tambahan dimana perjanjian pokoknya adalah jual beli rumah antara konsumen dan Pengembang sebagai sarana promosi dalam meningkatkan transaksi penjualan rumah oleh Pengembang sebagai Pengembang baru di Tegal.

Dalam rangka mencapai kata sepakat dengan konsumen, Pengembang telah melakukan berbagai upaya sebelumnya antara lain :

- konsumen wajib menyerahkan syarat-syarat administrasi yang beragam jenisnya ;
- konsumen telah disurvei terlebih dahulu kelayakannya dalam membayar kredit rumah.

Dilain pihak, konsumen sebelum memutuskan untuk membeli rumah di Perumahan Permata Abadi dapat melakukan upaya :

- memeriksa keadaan rumah baik melalui staf penjualan maupun datang sendiri ke lokasi perumahan.
- memeriksa kredibilitas pengembang.
- memeriksa prospek perumahan.
- menghitung uang muka dan cicilan.

sehingga keputusan untuk membeli rumah di Perumahan Permata Abdi diambil konsumen setelah melalui proses pengamatan dan pemikiran yang mendalam sehingga konsumen terhindar dari kemungkinan pengambilan keputusan diakibatkan adanya upaya penipuan dan rekayasa oleh pengembang.

Pengembang dalam hal ini telah mengadakan kerjasama dengan notaris Agus Miftah, SH dan Bank Tabungan Negara dan Bank Niaga yang turut memberikan andil dalam melakukan pemeriksaan terhadap pemenuhan syarat-syarat sah perjanjian menurut undang-undang oleh konsumen.

Sahnya perjanjian jual beli rumah antara Pengembang dengan konsumen membawa akibat hukum bahwa semua janji-janji sehubungan dengan perjanjian tersebut menjadi sah termasuk janji Pengembang untuk memperbaiki fasilitas rumah yang rusak selama 6 (enam) bulan penggunaan rumah sepanjang rumah

tidak direnovasi. Hal mana apabila pengembang tidak memenuhi janji tersebut, maka konsumen dapat menuntut Pengembang untuk membayar ganti rugi bila akibat tidak dipenuhinya janji tersebut konsumen merasa dirugikan.

Mengenai kerugian yang dialami konsumen, umumnya responden mengalami kerugian moril disebabkan jengkel dan kesal karena membeli rumah dengan kualitas yang kurang baik, namun konsumen tidak bermaksud mengajukan tuntutan pada Pengembang ke Pengadilan.¹¹

Pengembang dalam menangani tuntutan konsumen telah menangani tuntutan sesuai kemampuan Pengembang yang saat ini sedang membangun Perumahan lainnya, sehingga tidak seluruh tuntutan konsumen dapat diselesaikan oleh Pengembang namun diprioritaskan pada tuntutan yang berdampak fatal dan melibatkan warga Perumahan seperti masalah saluran WC / kamar mandi dan saluran air.

Tentang kemungkinan konsumen mengajukan gugatan ke Pengadilan, menurut Lilis dapat saja dilakukan konsumen, namun sampai saat ini Pengembang belum pernah mendapatkan gugatan dari konsumen mengenai hal tersebut.¹²

¹¹ Wawancara dengan konsumen responden, Op. cit.

¹² Wawancara dengan Lilis, Op. cit.

C. Upaya Pengembang Agar Tidak Terjadi Tuntutan Oleh Konsumen

Dalam rangka meningkatkan pelayanan terhadap rumah yang dibangun Pengembang pasca perjanjian jual beli, Pengembang membuat beberapa program layanan guna memuaskan konsumen.

Menurut Direktur PT. Dikha Abadi, Akhmad Khalimi, SE, janji pemberian layanan perbaikan fasilitas rumah pada bulan Januari 2005 dilakukan oleh Pengembang untuk menarik minat calon konsumen agar membeli rumah di Perumahan Permata Abadi hingga kini setelah sebagian besar rumah terjual, layanan dan janji tersebut tidak akan diberikan lagi pada bulan Agustus 2005.¹³

Setelah menerima keluhan konsumen, sebelum mengambil keputusan, Pengembang terlebih dahulu memanggil seluruh konsumen baik yang mengirimkan keluhan maupun yang tidak melalui divisi Penjualan dan Humas untuk mendapatkan masukan tentang pelaksanaan janji Pengembang dan upaya penyelesaiannya sehingga konsumen merasa puas dan betah tinggal di Perumahan.

Pemanggilan terhadap konsumen yang telah membeli rumah di Perumahan Permata Abadi dilakukan secara tertulis dan ditanda tangani langsung oleh Dirut Bapak Akhmad Khalimi, SE dengan menyebutkan tanggal, hari, jam dan acara.

Berdasarkan pertemuan langsung antara Pengembang dan konsumen, umumnya konsumen menghendaki agar janji-janji Pengembang dipenuhi dan apabila konsumen telah mengerjakan sendiri atau menggunakan jasa tukang,

¹³ Akhmad Khalimi, SE, *Op. cit.*

maka Pengembang dituntut oleh konsumen untuk membayar kembali biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh konsumen.

Terhadap tuntutan konsumen tersebut, Pengembang mengajukan solusi agar biaya-biaya yang telah dikeluarkan konsumen dapat dibayar dengan jasa-jasa perbaikan sarana rumah di kemudian hari, sehingga Pengembang tidak perlu membayar dalam bentuk uang namun dalam bentuk jasa serupa di kemudian hari selama 6 (enam) bulan.

Atas kehendak Pengembang tersebut, para konsumen umumnya setuju dan selanjutnya menarik tuntutan mereka terhadap Pengembang.

Dari hasil pertemuan tersebut disepakati bahwa :

1. Pengembang akan segera memperbaiki seluruh kerusakan yang dikeluhkan warga selama 6 bulan pertama rumah ditempati konsumen.
2. Terhadap konsumen yang telah memperbaiki sendiri, kerusakan yang terjadi 6 bulan akan ditanggung dan diperbaiki oleh Pengembang.

Setelah pertemuan dengan warga selesai, pihak Direksi Pengembang mengadakan pertemuan selanjutnya untuk membahas masukan-masukan dari konsumen dan selanjutnya memutuskan untuk :

1. Memberhentikan janji perbaikan sarana rumah konsumen.
2. Membentuk Tim untuk memenuhi janji pada konsumen.

Keputusan Direksi tersebut selanjutnya disosialisasikan pada konsumen Perumahan Permata Abadi dan disambut baik oleh konsumen.

Kebijakan Pengembang dalam rangka promosi penjualan rumah sebenarnya tidak perlu menimbulkan tuntutan konsumen apabila sebelum janji

disampaikan pada konsumen, Pengembang telah lebih dahulu merencanakan sarana dan biaya yang akan digunakan untuk memenuhi janji kepada konsumen.

Meliputi sarana adalah tukang yang akan mengerjakan perbaikan-perbaikan yang dikeluhkan konsumen segera setelah keluhan disampaikan kepada Pengembang tanpa menunggu konsumen mengeluh untuk kedua kalinya.

Sarana yang memadai apabila tidak ditunjang oleh perencanaan yang baik tidak akan menghasilkan upaya positif. Sehingga karenanya Pengembang perlu mengalokasikan sejumlah dana tertentu untuk memenuhi tuntutan konsumen.

Dengan demikian kebijaksanaan Pengembang tersebut tidak perlu dihapuskan sama sekali disebabkan dapat menjadi daya tarik bagi konsumen untuk membeli rumah di Perumahan Permata Abadi, namun kebijaksanaan tersebut harus dipersiapkan dengan dukungan sarana dan dana yang tepat dan memadai sehingga tidak ada konsumen yang dirugikan baik moril maupun materil yang pada akhirnya akan menimbulkan image buruk terhadap Pengembang di masyarakat.

Menurut penulis, ada beberapa cara bagi Pengembang untuk menarik konsumen agar membeli rumah selain yang telah ditempuh oleh Pengembang Perumahan Permata Abadi yang lebih sederhana dan berbiaya murah serta tidak menimbulkan resiko besar akan kemungkinan Pengembang diajukan ke Pengadilan karena tidak memenuhi janji. Cara tersebut misalnya dengan memberikan hadiah langsung berupa perabotan rumah yang diundi atau apabila keuangan Pengembang memungkinkan hadiah langsung tanpa diundi dengan jumlah hadiah kecil dan bervariasi seperti payung, kaos atau jam dinding yang

menunjukkan perhatian Pengembang pada konsumen sekaligus sarana promosi bagi Pengembang.

D. Upaya Pengembang Dalam Menyelesaikan Tuntutan Konsumen

Sehubungan dengan rencana Pengembang untuk menutup periode promosi pada akhir bulan Juli 2005 yang akan datang, maka Pengembang tidak lagi memberikan janji pada calon konsumen untuk menanggung perbaikan fasilitas rumah selama 6 (enam) bulan pertama kecuali fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tetap merupakan tanggung jawab Pengembang.¹⁴

Untuk tetap menjaga prestise dan nama baik Pengembang di masyarakat terutama konsumen Perumahan Permata Abadi, maka Pengembang telah merencanakan untuk menyelesaikan seluruh tuntutan konsumen yang diperkirakan akan selesai seluruhnya sebelum akhir bulan Juli 2005 yang akan datang.¹⁵

Terhadap tuntutan dan keluhan konsumen, Pengembang telah membentuk sebuah tim khusus yang terdiri dari Pimpinan Tim, Pengawas Tim dan beberapa tenaga / tukang yang bertugas untuk menangani keluhan dan tuntutan konsumen.¹⁶

Menurut Pri Hadinoto, Tim yang dibentuk Pengembang telah menyusun rencana dan pembagian tugas sebagai berikut :

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

Tabel 7. Rencana Tim Untuk Menangani Keluhan Konsumen

No.	Kegiatan Tim	Pelaksana
1.	Memperbaiki sarana luar rumah	Tim A
2.	Memperbaiki sarana dalam rumah	Tim B

Sumber : Pengembang PT. Dikha Abadi.

dimana seluruh anggota Tim A dan B berada dalam pengawasan Pengawas Tim dan bertanggung jawab langsung pada Direktur.¹⁷

Tim yang dibentuk untuk menangani tuntutan / keluhan warga merupakan Tim khusus – disebabkan selama melaksanakan tugas menyelesaikan tuntutan konsumen, mereka dibebaskan tugas dari proyek pembangunan Dhika Pesona Estate yang sedang dikerjakan Pengembang saat ini.¹⁸

Mengenai bentuk prestasi dalam perjanjian, dikenal 3 (tiga) macam yaitu :

1. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang ;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu ;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.¹⁹

dimana janji Pengembang dalam hal ini termasuk dalam kategori “perjanjian untuk berbuat sesuatu”

Sedangkan disebut “wanprestasi” apabila :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan ;

¹⁷ Pri Hadinoto, *Op. cit.*

¹⁸ Akhmad Khalimi, SE, *Op. cit.*

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, PT. Intermasa*, Jakarta, 1990, hal. 36.

3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.²⁰

dimana perbuatan Pengembang dalam hal ini adalah “tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan” atau “melakukan hal yang dijanjikan tetapi terlambat”.

Pengembang semula tidak melakukan apa yang menjadi kewajiban Pengembang berdasarkan janji yang telah diberikan sebelum konsumen memutuskan untuk membeli rumah, namun karena beberapa konsumen mengirim keluhan mereka berkali-kali, akhirnya Pengembang memperbaiki sarana namun terbatas sarana yang menyangkut kepentingan umum saja. Selanjutnya Pengembang memperbaiki seluruh sarana setelah banyak konsumen memperbaiki sendiri.

Terlambat berhubungan dengan waktu dimana waktu yang tepat adalah pada saat konsumen melaporkan keluhannya pada Pengembang dan bukan pada saat konsumen sudah melakukan upaya lainnya untuk memperbaiki sarana-sarana yang rusak tersebut.

Pengembang, apabila dalam jangka waktu 1 atau 2 hari telah memperbaiki fasilitas yang rusak, belum dikatakan melakukan wanprestasi, namun bila kerusakan dibiarkan berlarut-larut sehingga menimbulkan kerugian bagi konsumen maka Pengembang dapat dikatakan telah melakukan wan prestasi.

²⁰ *Ibid.*, hal. 45.

Dalam hal Pengembang telah melaksanakan kewajiban yang dijanjikannya pada konsumen walaupun terlambat, pada dasarnya tidak menutup kemungkinan terhadap Pengembang dapat dituntut untuk membayar kerugian yang telah diderita konsumen, sehingga walaupun saat ini Pengembang sedang berupaya memenuhi tuntutan konsumen, sebaiknya Pengembang juga memohon maaf pada konsumen atas keterlambatan penanganan atas keluhan konsumen baik secara lisan oleh Tim maupun secara tertulis oleh Direksi.

Dalam kesempatan ini, penulis mengabaikan untuk mengadakan penelitian yang mendalam tentang apakah keinginan konsumen untuk membeli rumah pada Perumahan Permata Abadi ada hubungannya dengan janji Pengembang untuk memperbaiki sarana selama 6 bulan pertama konsumen menempati rumah atau tidak. Karena apabila ada, maka analisa dapat menjadi lebih panjang disebabkan adanya unsur penipuan oleh Pengembang terhadap konsumen dimana Pengembang dalam hal ini telah memberikan janji palsu yang tidak direalisasi kepada konsumen.

Sebelum konsumen memutuskan untuk membeli rumah di Perumahan Permata Abadi, Pengembang telah memberi kesempatan pada konsumen untuk melihat kondisi Perumahan, baik kondisi rumah maupun lokasi Perumahan. Disamping itu, Pengembang juga memberikan cukup waktu bagi konsumen untuk mempertimbangkan tentang kepastian konsumen untuk membeli rumah pada Perumahan Permata Abadi, sehingga unsur “penipuan” tidak ada. Sedangkan janji untuk memperbaiki sarana rumah selama 6 bulan pertama setelah konsumen menempati rumah baru diberikan oleh Pengembang setelah

konsumen menanda tangani akad kredit atau dengan kata lain, konsumen baru mengetahui akan adanya janji Pengembang setelah konsumen memastikan untuk membeli rumah di Perumahan Permata Abadi, bukan pada saat konsumen baru bertanya-tanya tentang kondisi rumah di Perumahan Permata Abadi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanggung jawab Pengembang terhadap konsumen setelah perjanjian jual beli adalah sebatas janji yang diberikan Pengembang sebelum perjanjian dilaksanakan yaitu untuk memperbaiki sarana rumah yang rusak selama 6 (enam) bulan setelah konsumen menerima rumah dari Pengembang sepanjang rumah tidak direnovasi.
2. Upaya Pengembang agar tidak terjadi tuntutan oleh konsumen adalah dengan tidak lagi memberikan janji pada konsumen baru dan memperbaiki sarana serta mengalokasikan dana untuk memenuhi tuntutan / keluhan konsumen.
3. Upaya Pengembang dalam menyelesaikan tuntutan konsumen adalah dengan memperbaiki seluruh fasilitas yang rusak yang dikeluhkan konsumen dengan membentuk Tim khusus yang terdiri dari beberapa tukang, Pengawas dan Pimpinan Tim yang bertanggung jawab langsung pada Direktur.

B. Saran

1. Pengembang baik dalam rangka promosi maupun tidak, sebelum memberikan janji pada konsumen wajib mempersiapkan terlebih dahulu sarana dan dana yang akan dipergunakan untuk memenuhi janji tersebut, sehingga tidak menyebabkan kekecewaan konsumen yang pada akhirnya akan

mempengaruhi prestise Pengembang di masyarakat serta mempengaruhi angka penjualan rumah oleh Pengembang.

2. Konsumen sebelum memutuskan untuk membeli rumah pada Perumahan sebaiknya melakukan penelitian yang mendalam mengenai calon rumah yang akan dibelinya sehingga tidak ditipu oleh iklan dan promosi Pengembang, baik yang tercantum dalam brosur maupun yang diucapkan oleh bagian Pemasaran.
3. Perjanjian dalam bentuk apapun juga yang mengakibatkan berlakunya hak dan kewajiban bagi Pengembang dan konsumen sebaiknya dituangkan dalam bentuk tertulis sehingga tidak menimbulkan kesalah pahaman di kemudian hari antara Pengembang dan konsumen yang cenderung mengakibatkan kerugian bagi kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Badrulzaman, Mariam, KUH Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Penerbit Alumni, Bandung, 1996.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia - Jilid I - Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.
- Hadikusuma, Hilman, Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 1995.
- Hartono, Sunarjati, Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah, Penerbit Alumni, Bandung, 1978.
- , Hukum Agraria Indonesia - Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2004.
- Kansil, C.S.T., Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1998.
- Muhammad, Abdul Kadir, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 1982.
- Mustafa, Baschan, Hukum Agraria Dalam Perspektif, Penerbit CV. Remadja Karya, Bandung, 1988.
- Nasution, S., Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif, Tarsito, Bandung, 1992.
- Parlindungan, A.P., Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 1990.
- , Aneka Hukum Agraria, Penerbit Alumni, Bandung, 1983.
- , Beberapa Masalah Dalam UUPA, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 1993.
- Perangin, Effendi, Praktek Jual Beli Tanah, Penerbit Alumni, Bandung, 1983.
- , Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta, 1991.
- , Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta, 1991.
- , Hukum Agraria Di Indonesia - Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, CV. Rajawali, Jakarta, 1986.

- Prawirohamidjojo, R. Soetojo, Hukum Perikatan, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1979.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur Bandung, Bandung, 1985.
- Rahardjo, Satjipto, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Rusli, Hardijan, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993.
- Sutopo, H.B., Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II, UNS Press, Surakarta, 1988.
- Soehartono, Irwan, Metode Penelitian Sosial Suatu Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial lainnya, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999, hal. 63.
- Suandra, I Wayan, Hukum Pertanahan Indonesia, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Soetikno, Iman, Politik Agraria Nasional, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1990.
- Satrio, J., Hukum Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- , Hukum Perikatan - Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- , Hukum Perikatan - Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- , Hukum Perikatan - Tentang Hapusnya Perikatan - Bagian 2, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- , Hukum Perikatan Pada Umumnya, Alumni, Bandung, 1993.
- Subekti, R., Aneka Perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung, 1985.
- , Pokok-pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Jakarta, 1985.
- , Aspek-aspek Hukum Perikatan, Penerbit Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Subekti, R., Tjitrosudibio, R., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.
- Setiawan, R., Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1979.

- Suryodiningrat, R.M., Asas-asas Hukum Perikatan, Tarsito, Bandung, 1982.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, Metode Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- , Kumpulan Karangan Tentang Hukum Perikatan, Arbitrase dan Peradilan, Alumni, Bandung, 1980.
- , Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo, Jakarta.
- Sugiono, Metode Penelitian Administrasi, Bandung, Alfabeta, 2001.
- Soimin, Sudaryo, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Sugiono, Metode Penelitian Administrasi, Alfabeta, Bandung, 1989.
- Soedjono, Prosedur Pendaftaran Tanah, Penerbit Zineka Cipta, Jakarta, 1998.
- Soetomo, Politik dan Hukum Agraria, Penerbit Usaha Nasional, Surabaya, 1986.
- Soekanto, Soerjono, Penelitian Hukum Normatif - Suatu Tinjauan Singkat, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta, 1990.
- Suyatno, Thomas, et. al., Dasar-dasar Perkreditan, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Taneko, Soleman B., Pokok-Pokok Studi Hukum Dalam Masyarakat, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Tengker, F., Buku Tentang Perikatan Dalam Teori dan Yurisprudensi, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Waluyo, Bambang, Penelitian Hukum Dalam Praktek, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Zein, Ramli, Hak Pengelolaan Dalam Sistim UUPA, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1995.